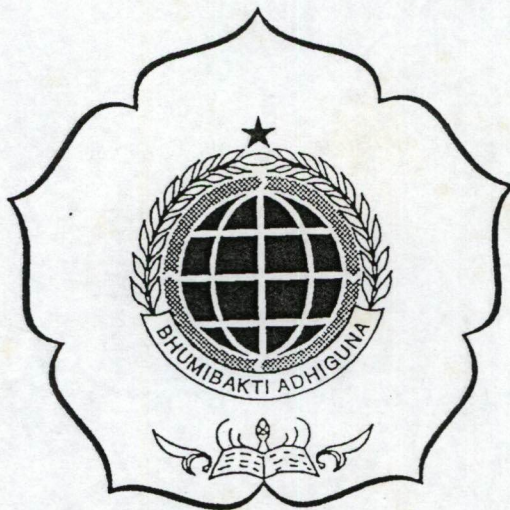


**STUDI KASUS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
KARENA PEWARISAN DI KECAMATAN KUTOARJO,  
KABUPATEN PURWOREJO, PROVINSI JAWA TENGAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

**CAHYANING PANGASTUTI**

**NIM : 9761188**

## INTISARI

Peristiwa hukum seperti pewarisan pasti akan terjadi pada setiap manusia, dikarenakan setiap manusia pasti akan meninggal dunia. Kenyataan inilah yang akan menyebabkan timbulnya pembagian harta warisan termasuk tanah. Pewarisan tanah terdapat dalam Ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 20 ayat 1 yaitu: "Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6". Mengingat bahwa tanah merupakan salah satu sumber daya alam terpenting bagi kehidupan manusia, maka diperlukan suatu usaha yang nyata untuk memberikan kepastian hukum bagi para pemiliknya. Langkah terpenting yang harus dilaksanakan oleh masyarakat adalah dengan pendaftaran tanah-tanah miliknya termasuk tanah-tanah yang dimiliki karena pewarisan. Penelitian ini mencoba mengetahui penyebab mengapa tanah warisan tidak segera didaftarkan dan persepsi masyarakat Kecamatan Kutoarjo terhadap pendaftaran tanah karena pewarisan.

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yang bersifat eksploratif yang bertujuan untuk memperoleh data yang dipercaya, akurat serta berguna. Data hasil penelitian yang antara lain berupa pelaksanaan pembagian warisan, hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan dan adanya anggapan bahwa melaksanakan pendaftaran tanah karena pewarisan itu prosedurnya sulit, biaya mahal dan waktu yang lama selanjutnya diolah dan ditampilkan dalam suatu tabel yang telah dikelompokkan dan diklasifikasikan menurut kriteria data yang akan dianalisis secara tabulasi yang dijabarkan secara deskriptif untuk menjelaskannya.

Dari hasil penelitian di Kecamatan Kutoarjo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah diketahui bahwa harta warisan terutama tanah merupakan hak bagi setiap ahli waris untuk dimiliki secara pribadi, yang seharusnya diikuti dengan pendaftarannya sehingga akan terjamin kepastian hukumnya. Status penguasaan dan pemilikan tanah pada masyarakat desa di Kecamatan Kutoarjo diperoleh secara turun temurun. Bagi yang belum bersertipikat alas haknya berupa girik, petuk atau letter C. Dari 80 orang responden diketahui bahwa sistem pembagian warisan yang dilaksanakan di Kecamatan Kutoarjo adalah sistem Hukum Waris Adat sebesar 78,75% diikuti dengan sistem Hukum Waris Islam yang sudah terpengaruh oleh Hukum Waris Adat yaitu 21,25%. Adapun penyebab belum didaftarkannya tanah karena pewarisan yang paling dominan adalah biaya mahal sebesar 72,50% diikuti dengan prosedur yang cukup sulit sebesar 12,50% dan waktu yang lama sebesar 7,50%. Adapun sisanya sebesar 7,50% menyatakan dengan alasan lain-lain lebih disebabkan pada kurang pemahamannya masyarakat terutama di pedesaan tentang manfaat pendaftaran tanah. Setelah melalui pembahasan dapat diketahui bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kecamatan Kutoarjo belum sesuai dengan yang diharapkan pemerintah. Kesimpulan ini diambil karena masih rendahnya kesadaran masyarakat di Kecamatan Kutoarjo untuk mendaftarkan tanah karena pewarisan tersebut. Rendahnya kesadaran masyarakat ini lebih disebabkan oleh kurangnya pemahaman terhadap manfaat pendaftaran tanah dan resiko atas kepemilikan tanah-tanah yang belum terdaftar.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Pembatasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	22
C. Anggapan Dasar .....	26
D. Batasan Operasional .....	26
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode yang Digunakan.....	28
B. Tempat Penelitian .....	28
C. Jenis Data .....	29
D. Variabel Penelitian.....	30
E. Teknik Pengumpulan Data .....	30
F. Populasi dan Sampel .....	31
G. Teknik Pengolahan Data.....	33
<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN</b>	

2. Iklim .....	36
3. Status Hak atas Tanah dan Penggunaan Tanah .....	36
B. Demografi.....	37
1. Jumlah Penduduk .....	38
2. Mata Pencaharian Penduduk .....	38
3. Tingkat Pendidikan .....	39

## BAB V. HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA

A. Hasil Penelitian.....	40
1. Data Pewaris dan Ahli Waris.....	40
2. Jumlah Responden.....	40
3. Hukum Waris yang Berlaku di Kecamatan Kutoarjo .....	41
4. Adanya Anggapan Masyarakat bahwa Melaksanakan Pendaftaran Tanah karena Pewarisan Prosedurnya Sulit, Biaya Mahal, dan Waktu yang Lama .....	44
5. Pendaftaran Tanah karena Pewarisan .....	45
6. Tanda Bukti Pemilikan Tanah karena Pewarisan .....	48
7. Tingkat Pendidikan Responden.....	49
8. Hubungan Tingkat Pendidikan dengan Pendaftaran Tanah karena Pewarisan .....	50
9. Pekerjaan Responden .....	51
10. Biaya Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan .....	52
B. Analisa Data.....	54
1. Hukum Waris yang Dilaksanakan di Kecamatan Kutoarjo .....	54
2. Alasan-alasan Tidak Segera Didaftarkannya Tanah karena Pewarisan.....	59

## BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	71
B. Saran.....	72

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang berperan penting dalam kehidupan manusia serta dapat dimiliki dan dikuasai oleh setiap manusia. Pengertian dimiliki dan dikuasai meliputi semua hubungan yang memungkinkan pihak yang menguasai tanah melakukan perbuatan-perbuatan hukum sebagai pihak yang menghaki atau memiliki.

Pemilikan dan penguasaan tanah yang dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan hidup itu seharusnya dapat memberikan kesejahteraan bagi yang memiliki ataupun yang menguasainya, baik untuk kelangsungan hidup diri sendiri maupun keluarganya. Agar setiap orang dapat mencapai taraf penghidupan yang layak dari pemanfaatan tanah, maka pemilikan dan penguasaan tanah telah diatur dalam Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Adapun untuk tanah non pertanian sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Almarhum Prof. Parlindungan (Djoko Walijatun, 2000 : 6) pernah mengemukakan bahwa masih puluhan peraturan pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang belum disusun setelah puluhan tahun UUPA lahir, salah satunya mengenai penetapan luas tanah non pertanian.

Pada Penjelasan bagian umum, butir 4 Undang-undang tersebut

diadakannya penetapan luas minimum disamping adanya penetapan luas maksimum. Penetapan minimum tidak berarti, bahwa orang-orang yang mempunyai tanah kurang dari batas itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Pada taraf permulaan maka penetapan luas minimum bertujuan untuk mencegah dilakukannya pemecahan tanah lebih lanjut, karena hal itu dapat menjauhkan usaha untuk mempertinggi taraf hidup petani.

Upaya pencegahan pemecahan tanah pertanian tersebut diatur lebih lanjut dalam pasal 9 ayat (1) Undang-undang tersebut, yang menentukan bahwa pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar. Ketentuan tersebut tidak berlaku jika terjadinya melalui peristiwa hukum seperti waris.

Semakin bertambahnya jumlah penduduk telah meningkatkan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Ini berarti semakin diperlukan tanah yang luas, sedangkan jumlah tanah tetap atau tidak bisa bertambah.

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan hidup manusia, kebutuhan akan tanah menjadi meningkat, baik untuk pertanian maupun non pertanian. Akibatnya, terjadi perubahan atau pergeseran dalam penguasaan, penggunaan serta peralihan hak atas tanah baik karena perbuatan hukum maupun peristiwa hukum seperti pewarisan. Oleh karena itu penguasaan dan pemilikan tanah pertanian yang sempit terus berlangsung.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat

waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir (Boedi Harsono, 1997 : 462).

Hukum waris yang ada dan berlaku di Indonesia sampai saat ini masih belum merupakan unifikasi hukum. Pewarisan dapat dilaksanakan menurut tiga cara, yaitu berdasar pada Hukum Waris Islam, Hukum Waris Adat, dan Hukum Waris yang berdasarkan Hukum Perdata.

Pada masyarakat di Kecamatan Kutoarjo yang banyak memakai Hukum Waris Adat, sebelum pewaris meninggal dunia sudah dapat terjadi proses pewarisan harta kekayaan kepada calon ahli waris. Hal ini dapat terjadi dengan penunjukan, sehingga terhadap harta yang berwujud benda tidak bergerak seperti tanah telah menimbulkan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah tersebut seharusnya diikuti pendaftaran tanah, tetapi pada kenyataannya masyarakat kurang mengindahkannya.

Berdasar pada uraian diatas, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian tentang hal itu dengan judul “STUDI KASUS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH KARENA PEWARISAN DI KECAMATAN KUTOARJO, KABUPATEN PURWOREJO, PROVINSI JAWA TENGAH”.

## **B. Rumusan Masalah**

Semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk dan kebutuhan hidup akan menimbulkan permasalahan dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan

Salah satu faktor yang memungkinkan pemilikan tanah pertanian yang sempit adalah karena adanya sistem pewarisan yang dipakai oleh masyarakat setempat seperti sistem individual. Menurut sistem ini, setiap ahli waris mendapatkan pembagian untuk menguasai dan memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing. Sistem ini banyak berlaku di masyarakat Jawa.

Berdasarkan pasal 61 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997, untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran. Hal ini menunjukkan adanya kemudahan dan keringanan untuk pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan, tetapi kenyataannya masyarakat tidak mengindahkan hal tersebut. Sejak meninggalnya pewaris, para ahli waris tidak segera mendaftarkannya. Untuk menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah hak ahli waris mereka hanya menunjukkan surat sebagai tanda pembagian warisan tersebut. Bahkan banyak dijumpai nama pemegang hak juga sebagai wajib pajak, padahal pemegang hak atas nama pewaris sudah lama meninggal, terkadang sampai beberapa generasi belum juga didaftarkan.

Atas dasar keadaan yang telah diuraikan diatas, maka penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut :

“ Faktor apa yang menyebabkan ahli waris tidak segera mendaftarkan tanah warisannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo ?”

Sebagai catatan, oleh karena penyusun membatasi masalah pada



masa berlakunya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, maka setiap pendaftaran tanah karena pewarisan yang dilakukan oleh masyarakat Kecamatan Kutoarjo masih menggunakan penyebutan Kantor Pertanahan sebagai instansi vertikal di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Sehubungan dengan hal tersebut, karena penyusunan tulisan ini dilakukan pada tahun 2001 yang merupakan masa efektif berlakunya dari Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999, maka apabila ada ketentuan yang baru atas sebutan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menjadi Dinas Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut seharusnya dibaca Dinas Pertanahan Kabupaten/Kota.

### **C. Pembatasan Masalah**

Agar memungkinkan penyusun mengadakan penelitian lebih intensif dan tidak bias serta karena luasnya masalah warisan, maka topik permasalahan yang akan diteliti dibatasi pada kurun waktu lima tahun terakhir, yaitu dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2000. Adapun pembahasan masalah lebih difokuskan pada persepsi atas pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan dengan memperhatikan proses pewarisan yang paling banyak dianut oleh masyarakat Kecamatan Kutoarjo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah yaitu Hukum Waris Adat.

## **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### *1. Tujuan Penelitian*

Berdasar dari perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Mengamati penyebab mengapa tanah warisan tidak segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo.
- b. Mengamati persepsi masyarakat Kecamatan Kutoarjo terhadap pendaftaran tanah karena pewarisan.
- c. Mengamati pelaksanaan pembagian warisan atas tanah oleh masyarakat Kecamatan Kutoarjo.

### *2. Kegunaan Penelitian*

- a. Untuk dapat memberikan informasi kepada masyarakat umum mengenai pewarisan tanah yang harus segera didaftarkan dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- b. Untuk mendapatkan pengalaman dengan mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kecamatan Kutoarjo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah sekaligus untuk membekali penyusun dalam melaksanakan pelayanan di bidang pertanahan.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Setelah diadakan penelitian terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kecamatan Kutoarjo, Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah penyusun dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penduduk di Kecamatan Kutoarjo mayoritas beragama Islam, namun dalam pembagian warisnya sistem yang dipergunakan adalah sistem pembagian waris menurut hukum adat sebesar 78,75%. Adapun sisanya sebesar 21,25% menggunakan sistem Hukum Waris Islam yang sudah terpengaruh oleh Hukum Waris Adat karena kurang mengindahkan hal-hal yang diatur dalam Hukum Waris Islam seperti mengesampingkan garis keturunan ke samping maupun ke atas kecuali apabila memang tidak mempunyai garis keturunan ke bawah. Adapun proses pewarisannya dapat dilaksanakan ketika pewaris masih hidup maupun setelah pewaris meninggal dunia.
2. Beberapa hal yang menyebabkan tidak didaftarkannya tanah karena pewarisan antara lain adalah karena biaya yang mahal sebanyak 58 orang atau 72,50%, prosedur yang cukup sulit sebanyak 10 orang atau 12,50%, dan waktu yang lama sebanyak 6 orang atau 7,50% serta yang menyatakan dengan alasan lain-lain sebanyak 6 orang atau 7,50%. Adapun yang

responden yang tidak tamat Sekolah Dasar sebanyak 17 orang atau 21,25% dan yang hanya berpendidikan Sekolah Dasar sebanyak 38 orang atau 47,50% serta pekerjaan para responden yang sebagian besar sebagai petani kecil sebanyak 47 orang atau 58,75%. Jadi dapat dikatakan bahwa alasan responden tidak mendaftarkan tanah warisannya yang paling dominan adalah karena biaya yang mahal yaitu sebanyak 58 orang atau 72,50%.

3. Kurangnya pengertian dan pemahaman masyarakat terutama di pedesaan terhadap manfaat pendaftaran tanah dan resiko atas kepemilikan tanah-tanah yang belum terdaftar dapat dilihat dari tingkat pendidikan yang masih rendah yaitu tidak tamat Sekolah Dasar sebanyak 17 orang atau 21,25% dan yang berpendidikan Sekolah Dasar sebanyak 38 orang atau 47,50%.

## **B. Saran**

1. Perlu adanya suatu pemikiran bagi pemerintah untuk mewujudkan Hukum Waris nasional yang kelak akan berlaku menyeluruh dan mengabdikan pada satu kepentingan penduduk sebagai warga negara Indonesia.
2. Perlu adanya penyuluhan pertanahan secara rutin terhadap masyarakat mengenai apa dan bagaimana manfaat pendaftaran tanah serta resiko atas kepemilikan tanah-tanah yang belum terdaftar, khususnya di pedesaan yang jauh dari pusat informasi. Oleh karena itu sangat dibutuhkan

anggaran pelaksanaan penyuluhan pertanahan dan koordinasi horisontal antara Kantor Pertanahan dengan Kantor Desa dalam pelaksanaan penyuluhan itu sendiri.

3. Perlu adanya suatu upaya untuk meningkatkan kesadaran hukum termasuk di bidang pertanahan bagi masyarakat, misalnya dengan memberikan pemahaman mengenai manfaat pendaftaran tanah dan resiko atas kepemilikan tanah-tanah yang belum terdaftar serta memperjelas prosedur pelaksanaan melalui publikasi media cetak maupun media elektronik.

## DAFTAR PUSTAKA

- \_\_\_\_\_, (1998), Al Quran dan Terjemahnya, Semarang : Penerbit CV. Toha Putra.
- \_\_\_\_\_, (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta : STPN.
- Arikunto, Suharsimi (1996), Pedoman Penulisan Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta : Penerbit PT. Rineka Cipta.
- Hadikusuma, Hilman (1991), Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam, Bandung : Penerbit PT Citra Aditya bakti.
- Harsono, Boedi (1997), Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Penerbit Djambatan.
- Nawawi, H. Hadari (1990), Metode Penelitian Bidang Sosial, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Poerwadarminta, W.J.S. (1976), Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta : Balai Pustaka.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi (1995), Metode Penelitian Survei, Jakarta: Penerbit PT. Pustaka LP3ES Indonesia.
- Soekanto, Soerjono dan Soleman Taneko (1990), Hukum Adat Indonesia, Jakarta: Penerbit Rajawali.
- Soepomo (1993), Bab-bab Tentang Hukum Adat, Jakarta : PT Pradnya Paramita.
- Suparman, Eman (1995) Intisari Hukum Waris Indonesia, Bandung : Penerbit Mandar Maju.
- Suwarno, P.S. (1997). Peningkatan Pelayanan Pertanahan. (Bhumibakti). Jakarta.
- Ter Haar, B: Terjemahan, K.Ng. Soebakti Poesponoto (1994), Asas-asas dan Susunan Hukum Adat, Jakarta : Penerbit PT. Pradnya Paramita.
- Van Vollenhoven, C. (1987), Penemuan Hukum Adat, Jakarta : Penerbit Djambatan

Walijatun, Djoko (2000) "Pelayanan Prima di Bidang Pertanahan sebagai Bagian dari Reinventing Government", Seminar Nasional Pertanahan, Yogyakarta: STPN.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 56 Prp. Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Instruksi Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.